



REAL

Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	8.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.350	Grund m2	850
Byggeår/ombygget	1973/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **73700965**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Arkitektonisk præsentabel 1-plans villa i Skåde med gode udearealer - Total moderniseret 2021!

På en fredelig lukket vej i Skådes kuperede terræn, findes denne arkitekttegnede villa med hele 220m² brugsareal, hvor der er plads til både hygge og leg. Villaen er et sandt mesterværk af moderne design og funktionalitet, der smelter sammen på fornem vis. Den gennemgribende modernisering i 2010 har yderligere fremhævet husets unikke arkitektur, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. I 2021 er der ligeledes installeret nyt flot HTH køkken & hvidevarer m/bordplade i corian.

Indenfor byder boligen på ekstra store værelser og opholdsrum, der giver rig mulighed for at indrette sig efter behov. Det hvidlakerede køkken-alm er udstyret med en imponerende køkkenø samt kvalitetshvidevarer, hvilket gør det til et naturligt samlingspunkt for familien. Her kan man nyde madlavningens glæder samtidig med at være en del af samtalen ved spisebordet.

Boligen er helt indflytningsklar og kræver ingen yderligere istandsættelse. De velanlagte terrassearealer inviterer til afslapning under åben himmel, mens de gode parkeringsforhold sikrer nem adgang for både beboere og gæster. Ekstra store flisebelagte arealer omkring huset bidrager til den lette vedligeholdelse af ejendommen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger for enden af et lukket eksklusivt vænge i Skåde Bakker, meget tæt på den anerkendte Skåde Skole. Området byder på naturskønne omgivelser samt et trygt nærmiljø ideelt for børnefamilier eller dem som ønsker ro fra hverdagens stress.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Andersen

Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026



Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

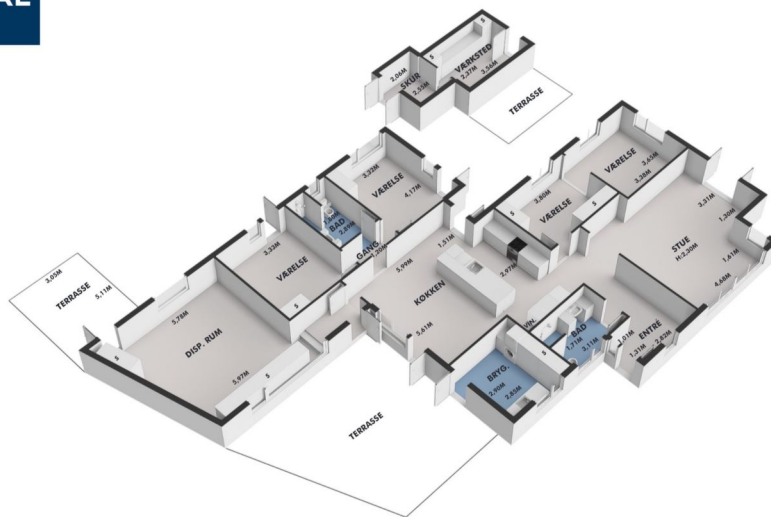
Dato: 19.01.2026



Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	9 cb Skåde By, Skåde
BFE-nr.:	4254490
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973/2010

Arealer*

Grundareal:	850 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.07.1973 lbnr. 8724-63 Tillægstekst Dok om dispensation fra
byggelovgivningen mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.703.000 kr.
Grundværdi:	3.275.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.362.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade Elica, Indbygningsovn Siemens, Køleskab Siemens, Loftemhætte Elica, Fryser Siemens, Intg. kaffemaskine
Siemens, Opvaskemaskine Blomberg, Quaker med DanskVand, Vinkøleskab Lienherr, vaskemaskine AEG, GTørretumbler AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **GF 83650559**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.348	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.195.000
Grundskyld	kr.	15.720	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	5.140	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	8.257.813
Rottebekæmpelse	kr.	134			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

52.202

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.824 md./ 525.884 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.787 md./ 429.440 år v/24,40%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Sandmosevej 88, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73700965
Ejerudgift/md.: kr. 4.350

Dato: 19.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk